



Арбитражный суд Московской области  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
о включении в реестр требований кредиторов

г. Москва  
12 сентября 2016 года

Дело №А41-27072/16

Резолютивная часть определения объявлена 06.09.2016г.  
Полный текст определения изготовлен 12.09.2016г.

Арбитражный суд Московской области в составе председательствующего судьи Козловой М.В. при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания секретарем судебного заседания Ларионовой Т.С., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению МОО "Юридический центр защиты потребителей" в интересах Л. Т.В. (далее по тексту – кредитор) к ЗАО «МосОблИнвестСтрой» (далее по тексту – должник) о включении в реестр требований кредиторов при участии в судебном заседании, согласно протоколу судебного заседания,

**УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2015г. по делу № А40-31752/2015 в отношении ЗАО «МосОблИнвестСтрой» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утверждена Ничков А.В.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.04.2016г. по делу №А40-31752/15 удовлетворено ходатайство временного управляющего о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (банкротство застройщика).

Согласно указанному определению суда также было удовлетворено ходатайство должника о передаче дела по подсудности на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определением Арбитражного суда Московской области от 01.06.2016 г. указанное дело принято к производству суда, делу присвоен номер - А41-27072/16.

МОО "Юридический центр защиты потребителей" в интересах Л. Т.В. предъявило требование на сумму 2 530 540 руб. неустойки, 17 368 680 руб. неустойки и штрафа 4 978 140 руб., в сумме 4 978 140 руб. штрафа, 13 340 руб. уменьшение фактической площади квартиры, о включении в реестр требований кредиторов должника.

Объявлен состав суда. Отводов не заявлено.

Спор рассмотрен по ч.3 ст.156 АПК РФ, в отсутствие надлежаще извещенного должника.

Представитель заявителя поддержал позицию, изложенную в заявлении.

Временный управляющий не возражает против его удовлетворения.

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, проверив обоснованность доводов, изложенных в требованиях и выступлениях присутствующих в судебном заседании участвующих в деле лиц, арбитражный суд признает заявленное требование обоснованным по следующим основаниям.

Согласно ст. 71 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения. При этом требования кредиторов вне зависимости от того, заявлены по ним возражения или нет, могут быть включены в реестр требований кредиторов только после проверки их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов.

Процедура банкротства застройщиков регулируется параграфом седьмым главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Статьей 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Частью 2 указанной статьи установлено, что в случае нарушения определенного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, установленная данной нормой неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Подпункт 3 п. 1 ст. 201.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливает очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика, в частности, в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан – участников строительства, а в четвертую – с другими кредиторами.

При этом действующее законодательство предусматривает преимущественное удовлетворение только для тех денежных требований граждан – участников строительства, исчерпывающий перечень которых приведен в пп. 4 п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Как следует из материалов дела, 09.07.2008 между Л. Т. В. и ЗАО «Московская областная инвестиционно-строительная компания» был заключен предварительный договор № 408014/207033-М, согласно которому должник принял решение продать, а кредитор принял решение купить 1-комнатную квартиру, расположенную по строительному адресу: Московская область, Химкинский район, поселок Планерная, корп. 4, секция 2, этаж 6, № пп 2, тип слева, проектной площадью 43,63 кв.м. Предварительная стоимость квартиры была определена в размере 2 530 540 руб.

Решением Химкинского районного суда г. Москвы от 25.06.2015 по делу №2-3376/2015 за Л. Т. В. признано право собственности на на однокомнатную квартиру, общей площадью 42 кв.м, расположенную по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Планерная, д. 21, кв.

В своем решении суд пришел к выводу, что отношения сторон регулируются Законом РФ «О защите прав потребителей», между истцом и ответчиком был фактически заключен основной договор купли-продажи квартиры, создаваемой в будущем, а не предварительный договор и должник нарушил срок передачи квартиры в собственность заявителя (не позднее 09.07.2009).

Обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица в силу ст.69 АПК РФ.

Согласно ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительного оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара. Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю, или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы. Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара.

Должник допустил просрочку передачи квартиры на 1 596 дней , соответственно пени за этот период составляет 20 193 709 руб. 20 коп., но не более предварительно оплаченной цены квартиры, то есть 3 400 100 руб.

Таким образом, с ЗАО «МОЙСК» подлежит взысканию пени за просрочку передачи квартиры в размере 2 530 540 руб.

Кроме того, 13.11.2013 между сторонами было заключено соглашение о результатах обмеров БТИ, в котором была установлена площадь квартиры по результатам строительства, которая составила 43,4 кв.м, что на 0,23 меньше проектной. Следовательно, исходя из стоимости 1 кв.м равной 58 000 руб., установленного пунктом 3.4 Предварительного договора от 09.07.2008 должник обязан вернуть 13 340 руб. излишне уплаченных денежных средств. До настоящего времени, денежные средства возвращены не были.

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» требование о соразмерном уменьшении покупной цены товара подлежит удовлетворению в течение 10 дней, т.е. не позднее 31.11.2013. В силу ст. 23 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение данного срока продавец уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара, которая составляет 2 517 200 руб. = 2 530 540 руб. - 13 340 руб.

Условие п. 2 Соглашения о результатах обмеров БТИ о том, что «обязательство по возврату излишне уплаченных Покупателем денежных средств... возникает у Продавца после оформления Покупателем права собственности на квартиру» противоречит ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей», а следовательно, согласно п.1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» признается недействительным.

На момент подготовки иска просрочка исполнения требования о соразмерном уменьшении покупной цены товара составляет 690 дней, соответственно пени этот период составляет 17 368 680 руб. Таким образом, с ЗАО «МОЙСК» дополнительно подлежит взысканию пени за просрочку исполнения требования о соразмерном уменьшении покупной цены квартиры в размере 17 368 680 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» ЗАО «Московская областная инвестиционно-строительная компания» обязано выплатить штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требования потребителя в размере 50 % от суммы присужденной в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту потребителя выступает общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

На основании вышеизложенного заявителем рассчитан штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требования потребителя в размере 4 978 140 руб. и штрафа в размере 4 978 140 руб.

Кроме того, заявитель на основании ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» просит обязать должника выплатить ему компенсацию морального вреда за нарушение его прав потребителя в связи с задержкой передачи квартиры, поскольку допущенная ответчиком просрочка является значительной.

В соответствии с п. 2 ст. 53 АПК РФ в случаях, предусмотренных законом, организации и граждане вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением в защиту прав и законных интересов других лиц. Согласно абз. 9 ст. 45 Закона РФ «О защите прав потребителей» общественные объединения потребителей, каковым является МОО «ЮЦЗП», вправе обращаться в суды с заявлениями в защиту потребителей и законных интересов отдельных потребителей (группы потребителей, неопределенного круга потребителей).

В соответствии с п. 1 ст. 5 Закона о банкротстве денежные обязательства относятся к текущим платежам, если они возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом, то есть даты вынесения определения об этом.

Согласно ст. 2 Закона о банкротстве под денежным обязательством для целей этого Закона понимается обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному основанию, предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации (в связи с предоставлением бюджетного кредита юридическому лицу, выдачей государственной или муниципальной гарантии и т.п.).

В соответствии с п. 2, 3 ст. 5 Закона о банкротстве требования кредиторов по текущим платежам не подлежат включению в реестр требований кредиторов. Кредиторы по текущим платежам при проведении соответствующих процедур, применяемых в деле о банкротстве, не признаются лицами, участвующими в деле о банкротстве. Удовлетворение требований кредиторов по текущим платежам в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, производится в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Таким образом, требование кредитора в части компенсации морального вреда подлежит прекращению.

Таким образом, требования кредитора являются обоснованными в части.

Требование кредитором заявлено в порядке ст. 71 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обязательства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Кредитор представил необходимые документы в обоснование заявленного требования.

Суд полагает, что кредитор доказал правомерность и обоснованность заявленных требований.

Таким образом, требования кредитора являются обоснованными и в полном объеме подлежат включению временным управляющим в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Руководствуясь ст.ст. 71, 100, 142 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать требование Л Г.В. к ЗАО «Московская Областная Инвестиционно-Строительная Компания» (ИНН 5009039555, ОГРН 1025001275562) в сумме 2 530 540 руб. неустойки, 13 340 руб. уменьшение фактической площади квартиры, 17 368 680 руб. неустойки и штрафа 4 978 140 руб. обоснованным.

Признать требование МОО «Юридический центр защиты потребителей» к ЗАО «Московская Областная Инвестиционно-Строительная Компания» (ИНН 5009039555, ОГРН 1025001275562) в сумме 4 978 140 руб. штрафа обоснованным.

Обязать временного управляющего включить требование Л Г.В. в сумму 2 530 540 руб. неустойки, 17 368 680 руб. неустойки и штрафа 4 978 140 руб., МОО «Юридический центр защиты потребителей» в сумме 4 978 140 руб. штрафа, в четвертую очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Московская Областная Инвестиционно-Строительная Компания», а требование Л Г.В. 13 340 руб. уменьшение фактической площади квартиры, в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Московская Областная Инвестиционно-Строительная Компания».

В остальной части прекратить производство по спору.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

Судья

М.В.Козлова

